

Kurzprotokoll der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission

Datum: 10. März 2020
Zeit: 17:00 bis 19:05 Uhr

Leitung	Christian Straub, Präsident
Anwesend	Kurt Steiner Vinzenz Vogel Stefan Gassmann Philipp Brun
Gemeinderat	Hans Peter Bienz
Controlling-Kommission (Traktandum 1)	Doris Mattmann Stefan Bühler René Friedrich Beat Knapp Giuseppe Reo Daniel Schenker
Gäste:	Marcel Blättler, Leiter Ortsentwicklung Phuntsok Namgyal, Projektleiterin Raum & Verkehr
Protokollführer	Michèle Hagmann
Entschuldigungen	Katja Speiser Martin Singer Daniel Haas René Küttel Mara Carbone, Leiterin Planung & Bau
Protokollgenehmigung	Protokoll vom 11. Februar 2020

Traktanden

1

00 Führung
00.06 Politische Gremien und Mitgliedschaften
00.06.04 Planungs-, Umwelt- und Energiekommission
00.06.04.00 Planung und Organisation

Rückmeldung zur gemeinsamen Stellungnahme PUEK/CK zum BP Sagenmatt

Aktenzeichen: 00.06.04.00 / 2020-1306

Gemäss Hans Peter Bienz hat der Gemeinderat die Verschiebung des Abstimmungs-termins auf den Abstimmungssonntag, 27. September 2020, zum Bebauungsplan Sagenmatt und die Teilzonenplanrevision Sagenmatt verabschiedet.

Der Gemeinderat nimmt die Haltungen der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission PUEK sowie der Controlling-Kommission CK zum Bebauungsplan Sagenmatt und der Teilzonenplanrevision für die Abstimmungsbotschaft zur Kenntnis.

Die Controlling-Kommission wird beauftragt gemäss Gemeindeordnung eine Empfehlung und der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission wird empfohlen eine Stellungnahme zu Händen der Stimmberechtigten abzugeben.

Marcel Blättler und Phuntsok Namgyal aus der Fachabteilung Raum & Verkehr geben an der heutigen PUEK Sitzung zu den folgenden gewünschten Themen, gemäss Stellungnahme der PUEK und CK (vgl. Dokument vom 12.02.2020) Antwort.

Architektur und Projekt:

Die PUEK fordert, dass im Bebauungsplan verlangt wird, dass sich die geplanten Bauten bezüglich Volumetrie, Konzept, Fassadengestaltung und den Begrünungen nur geringfügig von den Visualisierungen und Plänen Bebauungsplan abweichen dürfen. Die Flanierzone muss in der Projektausarbeitung verbessert werden.

Fassadengestaltung: Es gibt drei Begriffe/Stufen: Verbindlich, Wegleitend oder Orientierend. In den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sagenmatt unter Art. 8 Fassadengestaltung und Vordächer wurde die Stufe „Verbindlich“ gewählt.

Gleich verhält es sich bei der Begrünung und Energiegewinnung, auch dies ist in der Sonderbauverordnung festgelegt.

Marcel Blättler möchte wissen, was genau an der Flanierzone verbessert werden muss. Gemäss den meisten Kommissionsmitgliedern ist die Zone, welche als Flanierzone definiert wurde, viel zu eng und verdient den Namen „Flanierzone“ überhaupt nicht. Aus diesem Grund soll der Begriff „Flanierzone“ aus dem Botschaftstext gestrichen werden. Die Anwesenden möchten wissen, ob es nicht möglich wäre eine Fahrspur aufzuheben und damit die Zone (Läden/PP/Flanieren) zu verbreitern. Die Aufhebung einer Spur wäre nur mit einer Neuauflage bzw. einer Änderung des Bebauungsplans möglich und ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Sowohl die Abteilung Planung & Bau wie auch die Kommissionen vertreten die Haltung, dass zukünftige Bebauungspläne viel früher in die Kommissionen kommen müssen, damit genau diese Fragen in den weiteren Prozess miteinbezogen werden können.

Parkplätze / Mobilitätskonzept

Die CK gibt zu bedenken, dass zu wenige Parkplätze gebaut werden. Die PUEK ist der Meinung, dass die Anzahl der Parkplätze den Empfehlungen des Kantons entsprechen und der Investor dadurch ein vorbildliches und zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt hat.

Gemäss der CK sollen die zusätzlichen 10% im Bewilligungsverfahren ausgeschöpft werden. Gemäss Marcel Blättler beziehen sich die 10% nicht auf Parkplätze für die Wohneinheiten sondern auf Besucher und Ladenflächen. Die Baubewilligungsbehörde kann zu den gemäss Art. 21 Abs. 1 der Sonderbauverordnung zulässigen Parkplätzen zusätzliche 10% für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge bewilligen.

Baudichte

Zwecks Transparenz ist die gewährte Flächen-Mehrnutzung klar zu kommunizieren.

Marcel Blättler verweist auf den Raumplanungsbericht. Die maximale Ausnützung ist heute auf 0.4 bzw. 0.55 begrenzt. Dies erscheint angesichts der Wachstumsdynamik der Gemeinde, der zentralen Lage des Areals und der Umgebungsbebauung heute nicht mehr angemessen. So soll die bauliche Dichte auf dem Areal erhöht werden, die sich an 5-geschossigen Bauten mit ca. 16,50 m Traufhöhe orientiert.

- Gebäudehöhen an Luzernerstrasse: 16,5 m, 26 m und 29 m
- Gebäudehöhen an Schachenweidstrasse: 16,5 m und 26 m
- Erscheinungsbild Firsthöhe fünf Geschossen (bis 16,5 m) somit gewährleistet
- Überbauungsziffer entlang Luzernerstrasse 0,35
- Ehemals Ausnützungsziffer 1,5
- Überbauungsziffer Schachenweidstrasse 0,29
- Ehemals Ausnützungsziffer 1.26
- Somit eine Abnahme der Dichte von Kantonsstrasse Richtung Gemeindestrasse
- Anpassung ins Quartier- und Ortsbild

Die Kommissionen sind sich darüber einig, dass diese Informationen in die Abstimmungsbotschaft aufgenommen werden sollen.

Bauhöhen / Visualisierung

In den Visualisierungen und Perspektiven sind die wuchtigen Bauhöhen nicht (oder schlecht) ersichtlich. Die Bauhöhen müssen gegenüber der Bevölkerung klar visualisiert werden.

Man ist sich einig, dass die Visualisierung der Bauhöhen besser umgesetzt werden sollen. Die Fachabteilung ist bemüht mit einfachen Mitteln ein Bild mit Fassaden-Frontenansicht unter Einbezug der Gebäude links und rechts erstellen zu lassen.

Zur Info: Modellfoto mit Angaben zu Gebäudehöhen von Areal und Nachbarschaft für die Abstimmungsbotschaft wird am Mittwoch, 29. April 2020 erstellt.

Mehrwertabgabe

Die Controlling-Kommission empfiehlt, dass für die Berechnung der Mehrwertabgabe insgesamt zwei bis drei Büros eingeladen werden sollten. Die Berechnung könnte entweder der Durchschnitt oder der teuerste Preis sein.

Die Fachabteilung Planung & Bau vertritt die Meinung, dass beim Bebauungsplan Sagenmatt keine zweite Berechnung der Mehrwertabgabe eingeholt werden soll. Der Zeitpunkt sowie die hohen Kosten rechtfertigen keine zweite Berechnung der Mehrwertabgabe. Auch ist es sehr schwierig aussagekräftige Vergleichswerte zu erhalten. Bei zukünftigen Projekten wird die Fachabteilung sicherlich auch andere Anbieter berücksichtigen.

Die CK bespricht sich im Anschluss an diese Sitzung, ob sie an der Einholung einer Zweitberechnung festhält und gibt diesbezüglich noch eine Rückmeldung.

Wohneigentum

Der Investor ist zu diesem Mix aus Mieten und Wohneigentum zu verpflichten.

Der Bauherr kann nicht dazu verpflichtet werden. Gemäss Marcel Blättler ist er aber bereit eine schriftliche Zusage zu machen.

1 **00 Führung**
00.06 Politische Gremien und Mitgliedschaften
00.06.04 Planungs-, Umwelt- und Energiekommission
00.06.04.01 Protokoll
Protokollgenehmigung / Kurzprotokoll

Aktenzeichen: 00.06.04.01 / 2020-358

Die Kommission beschliesst:

Das Protokoll vom 11. Februar 2020 wird genehmigt.

3 **Reglement und Verordnung über die Abstell- und Verkehrsflächen auf
privatem Grund**

Aktenzeichen: / 2019-4717

Die Kommission beschliesst:

Das Traktandum wird aus Zeitmangel erneut auf die nächste Sitzung verschoben.

00 Führung
00.06 Politische Gremien und Mitgliedschaften
00.06.04 Planungs-, Umwelt- und Energiekommission
00.06.04.01 Protokoll
Informationen aus dem Gemeinderat

Aktenzeichen: 00.06.04.01 / 2020-358

5G Antennen

Auch in der Gemeinde Ebikon sind bereits die ersten Baugesuche (Areal Schindler und Schlösslistrasse 49) eingegangen. Bis anhin gab es für die Gemeinde Ebikon kein Konzept allgemein zum Thema Mobilfunkanlagen wie auch zum Ausbau auf 5G. Für die Bearbeitung der Baugesuche und die Kommunikation ist eine klare politische Grundhaltung zu diesem Thema wichtig.

Der Gemeinderat hat das weitere Vorgehen gemäss Entscheid vom 05. März 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Planung & Bau wird mit der Durchführung einer Infoveranstaltung mit Referenten in fachlichen und rechtlichen Bereichen für die Mitglieder des Gemeinderats, der Geschäftsleitung, der PUEK und dem Team Ortsentwicklung und der Weiterbearbeitung gemäss Zeitplan beauftragt.

Für dieses Vorgehen schlägt die Abteilung Planung & Bau folgenden Zeitplan vor:

KW 14 (30.03. – 03.04.)	Infoferat über 5G Antennen
09.04.2020	Think Tank im Gemeinderat – 5G Antennen
30.04.2020	Beschluss über die Grundhaltung zu 5G Antennen
05.05.2020	Grundhaltung in der PUEK Sitzung vorstellen

Die bereits eingetroffenen Baugesuche für den Ausbau/Bau von 5G Antennen werden durch Einsprachen verzögert oder können bis zum Beschluss vom Gemeinderat aufgeschoben werden.

Die PUEK stellt den Antrag dem Infoferat gleichzeitig mit dem Gemeinderat beizuwohnen.

Gemäss Hans Peter Bienz gibt es zu diesem Thema auf SRF einen «Einstein» Beitrag vom 27.02.2020.

(Der Beitrag kann unter dem Link <https://www.srf.ch/play/tv/einstein/video/5g---chancen-und-risiken?> angesehen werden.)

Über das neue 5G-Netz können Daten bis zu 100-mal schneller übertragen werden. Was unterscheidet 5G von den bisherigen Mobilfunkgenerationen. Welches Potenzial hat die Technologie. Und wie gefährlich ist das ultraschnelle Netz? «Einstein» zu Chancen und Risiken des neuen Mobilfunkstandards 5G.

5 **00 Führung**
 00.06 Politische Gremien und Mitgliedschaften
 00.06.04 Planungs-, Umwelt- und Energiekommission
 00.06.04.01 Protokoll
Varia

Aktenzeichen: 00.06.04.01 / 2020-358

Für die Diskussion zur Erstellung der PUEK-Stellungnahme zum BZR an den Gemeinderat wird ein Ausschuss bestimmt. Für die Terminfindung wird Christian Straub zeitnah eine Doodle-Terminumfrage starten.

Der Ausschuss der PUEK besteht aus:

- Christian Straub
- Philipp Brun
- Stefan Gassmann
- Kurt Steiner

Für das Protokoll

Gemeinde Ebikon



Michèle Hagmann
Leiterin Kommissionendienste